

臺北市政府 99.12.22. 府訴字第 09970144600 號訴願決定書

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 許○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政處

訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關民國 99 年 10 月 1 日北市地權字第 09932636801 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人為不動產經紀業者，經民眾於民國（下同） 99 年 7 月 26 日檢舉在本市士林區中山北路○○段○○巷「○○」建案之商業性售屋廣告（下稱系爭售屋廣告）未註明經紀業名稱，原處分機關乃於翌日上午 11 時 20 分派員至現場勘查，發現確有民眾檢舉之系爭售屋廣告，且未註明經紀業名稱，經訴願人員工陳○○表示現場無接待中心，請原處分機關查處人員至本市中山區農安街○○之○○號○○樓之○○（查處紀錄表誤繕為 21 號 3 樓）訴願人營業所洽談，查處人員嗣於同日 12 時 10 分至訴願人營業所，其代表人許○○表示系爭售屋廣告因製

作廠商缺失未標明廣告代銷商，已請廠商貼標糾正，並經原處分機關製作不動產經紀業業務查處紀錄表（編號： 99 年度 71 號）在案。嗣原處分機關以 99 年 7 月 30 日北市地

權

字第 09932092801 號函通知訴願人於文到 15 日內提出書面說明，惟因該函未送達，原處分機關另以 99 年 8 月 24 日北市地權字第 09932343900 號函通知訴願人於文到 10 日內提出

出

書面說明，逾期未回復，將逕依相關規定辦理。

二、訴願人嗣向臺北市議會陳情關於系爭售屋廣告查處事宜，經臺北市議會於 99 年 9 月 14 日邀集訴願人及原處分機關召開協調會議，並作成會議紀錄，結論為請訴願人儘速就本案疑義陳述說明，並檢附相關資料俾利原處分機關辦理相關事宜。訴願人乃於 99 年 9 月 27 日（收文日）提出書面說明，表示系爭售屋廣告因原處分機關派員查處時，施工廠商去吃飯，只完成一部分等語。嗣經原處分機關審認訴願人設置之系爭售屋廣告未註明經紀業名稱，違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，依同條例第 29 條第 1 項第 2 款

規

定及臺北市政府地政處處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 2 點規定，

以 99 年 10 月 1 日北市地權字第 09932636801 號裁處書，處訴願人新臺幣（下同）6 萬元罰鍰。該裁處書於 99 年 10 月 6 日送達，訴願人不服，於 99 年 10 月 28 日向本府提起訴願

11 月 2 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按不動產經紀業管理條例第 3 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府地政處；在縣（市）為縣（市）政府。」第 4 條規定：「本條例用辭定義如下：……四、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。五、仲介業務：指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。六、代銷業務：指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務……。」第 21 條第 1 項、第 2 項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」第 29 條第 1 項第 2 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……二、違反……第二十一條第一項、第二項……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」內政部 98 年 10 月 26 日內授中辦地字第 0980725218 號函釋：「主旨：為不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，有關廣告及銷售內容應註明經紀業名稱之執行疑義乙案……說明：本案經本部於本（98）年 10 月 9 日邀集……會商獲致共識，請依下列結論辦理：一、不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，經紀業刊登廣告及銷售內容，應註明經紀業名稱，其立法意旨係為明經紀業廣告刊登事項之責任……。二、惟為使不動產經紀業之廣告及銷售內容應註明之『經紀業名稱』更明確統一，以避免消費者誤解，並為使經紀業有充分改善或準備時間，自明（99）年 4 月 1 日起，經紀業之廣告及銷售內容，應依下列方式辦理：……三、請中華民國不動產仲介（代銷）經紀商業同業公會全國聯合會……對經紀業廣為宣導。」

臺北市政府地政處處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 2 點規定：「本處處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：」（節錄）

類別	乙
違規事件	八、所刊登廣告及銷售內容，與事實不符，或未註明經紀業名稱者。
法條依據	第 29 條第 1 項第 2 款、第 2 項 (不動產經紀業管理 (第 21 條第 2 項))

條例)	
法定罰鍰額度 (新臺幣：元) 或其他處罰	1. 處經紀業 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。 2. 依前項處罰經紀業並限期改正而未改正者， 應連續處罰。
統一裁罰基準 (新臺 幣：元)	第 1、2、3、4、5、6、7 (含以上) 次查獲， 別處 6、10、14、18、22、26、30 萬元。並以 書通知限期 30 日內改正。

二、本件訴願理由略以：房地產代銷業所為之戶外定點廣告是一種專業，標註經紀業所占的版面對廣告效果美感會有影響，不標示對消費者也不會沒保障。原處分機關未宣導、勸導即開罰，難以信服。

三、查本件訴願人為不動產經紀業者，於事實欄所述時、地，設置系爭售屋廣告未註明經紀業名稱之違規事實，有 99 年 7 月 27 日臺北市政府地政處不動產經紀業業務查處紀錄表 (編號：99 年度 71 號) 及採證照片等影本附卷可稽。是訴願人違規事證明確，洵堪認定，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關未宣導、勸導即開罰及註明經紀業名稱會影響廣告效果與不標示對消費者權益保障不生影響云云。按經紀業與委託人簽訂委託契約書後，所刊登之廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱，為不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項所明定。次查前揭內政部函釋已闡明不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，乃在於規範經紀業廣告刊登事項之責任及避免消費者誤解，且通知中華民國不動產仲介 (代銷) 經紀商業同業公會全國聯合會廣為宣導。查訴願人既為經紀業者，對於不動產經紀業管理條例等相關法令即應主動瞭解遵循，且其既為系爭售屋廣告之廣告行為，即負有使系爭售屋廣告符合相關規定之義務，尚難以廣告上註明經紀業名稱會影響廣告效果等理由，而據以免責。是本件訴願人設置系爭售屋廣告，既未依上開不動產經紀業管理條例規定，註明經紀業名稱，依法自應受處罰，況不動產經紀業管理條例第 29 條，亦無應先行勸導或警告始得處罰之規定。訴願人就此主張，尚難對其為有利之認定。從而，本件原處分機關依前揭規定及統一裁罰基準處訴願人法定最低額 6 萬元罰鍰，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 施 文 真

中華民國 99 年 12 月 22 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）